

**NIJA Ejendomme ApS**  
**Brendstrupsvej 33, 6800 Varde**

---

**Årsrapport**

**2025**

---

**CVR-nr. 44 70 96 94**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. marts 2026.

---

Jakob Thøger Grønne  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<u>Side</u>	
	<b>Påtegninger</b>
1	Ledelsespåtegning
2	Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab
	<b>Selskabsoplysninger</b>
3	Selskabsoplysninger
	<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>
4	Anvendt regnskabspraksis
8	Resultatopgørelse
9	Balance
11	Noter

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for NIJA Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 24. marts 2026

**Direktion**

Jakob Thøger Grønne  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i NIJA Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for NIJA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 24. marts 2026

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Hardy Josef Müller

Rasmussen

statsautoriseret revisor  
mne24721

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	NIJA Ejendomme ApS Brendstrupsvej 33 6800 Varde
	CVR-nr.: 44 70 96 94
	Regnskabsår: 1. januar 2025 - 31. december 2025 2. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Jakob Thøger Grønne, Direktør
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N
<b>Modervirksomhed</b>	J. Grønne Holding ApS

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for NIJA Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder vareforbrug samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger lokaler og administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter NIJA Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12</u> <u>2025</u>	<u>14/3 - 31/12</u> <u>2024</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-80.185</b>	<b>-22.365</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-15.512</u>	<u>0</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-95.697</b>	<b>-22.365</b>
Andre finansielle indtægter	0	8
4 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-70.612</u>	<u>-51.970</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-166.309</b>	<b>-74.327</b>
Skat af årets resultat	<u>25.705</u>	<u>10.810</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-140.604</u></b>	<b><u>-63.517</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	<u>-140.604</u>	<u>-63.517</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-140.604</u></b>	<b><u>-63.517</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	1.966.689	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>1.645.153</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.966.689</u>	<u>1.645.153</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.966.689</u></b>	<b><u>1.645.153</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	25.705	10.810
Andre tilgodehavender	38.319	9.078
Periodeafgrænsningsposter	<u>5.451</u>	<u>5.881</u>
Tilgodehavender i alt	<u>69.475</u>	<u>25.769</u>
Likvide beholdninger	<u>6.442</u>	<u>14.492</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>75.917</u></b>	<b><u>40.261</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.042.606</u></b>	<b><u>1.685.414</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	40.000	40.000
6 Overført resultat	<u>-204.121</u>	<u>-63.517</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-164.121</u></b>	<b><u>-23.517</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	46.875	0
Anden gæld	<u>1.600.000</u>	<u>1.510.154</u>
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.646.875</u>	<u>1.510.154</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	392.579	99.180
Anden gæld	<u>157.273</u>	<u>89.597</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>559.852</u>	<u>198.777</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.206.727</u></b>	<b><u>1.708.931</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.042.606</u></b>	<b><u>1.685.414</u></b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Forudsætninger for going concern
- 3 Medarbejderforhold
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i fast ejendom med eventuel istandsættelse samt udlejning deraf lefter ledelsens nærmere bestemmelser.

### 2. Forudsætninger for going concern

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen og derfor omfattet reglerne af Selskabslovens § 119. Det er ledelsens forventning, at selskabskapitalen reetableres gennem fremtidig indtjening. Selskabet har modtaget tilbagetrædelses- og støtteerklæring fra moderselskabet. Erklæringen bekræfter at moderselskabet vil tilbagetræde fra sit tilgodehavende samt tilføre tilstrækkelige likvider til, at selskabet til enhver tid er i stand til at opfylde sine forpligtelser. Tilbagetrædelses- og støtteerklæringen er gældende indtil årsrapporten for 2026 foreligger.

### 3. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	1/1 - 31/12 2025	14/3 - 31/12 2024
	<u>0</u>	<u>0</u>

### 4. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder  
Andre finansielle omkostninger

	4.209	2.070
	<u>66.403</u>	<u>49.900</u>
	<b><u>70.612</u></b>	<b><u>51.970</u></b>

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
--	-------------------	-------------------

### 5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2025

	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>40.000</u></b>

### 6. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2025  
Årets overførte overskud eller underskud

	-63.517	0
	<u>-140.604</u>	<u>-63.517</u>
	<b><u>-204.121</u></b>	<b><u>-63.517</u></b>

## Noter

### 7. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt	Kortfristet del af lang-	Langfristet gæld
	<u>31/12 2025</u>	<u>fristet gæld</u>	<u>31/12 2025</u>
Deposita	46.875	0	46.875
Anden gæld	<u>1.600.000</u>	<u>0</u>	<u>1.600.000</u>
	<b><u>1.646.875</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.646.875</u></b>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 1.647 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.600 t.kr. til sikkerhed for gældsbev. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 9. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med J. Grønne Holding ApS, CVR-nr. 30 20 70 84, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskat mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.